

2011 年の 1 m²あたり管理費は 216.43 円。

新規供給分の管理費総額(月額)は 6 億 7,859 万円に。

首都圏マンション 管理費調査

不動産経済研究所は「首都圏マンション 管理費調査」をまとめた。それによると、2011 年の首都圏マンションの管理費は、
階高では 10～19 階建て 戸数規模では 50～99 戸
最寄駅からの時間では徒歩 15 分以上 平均価格では 2,999 万円以下
が最も安価な管理費となっており、2010 年と戸数規模、所要時間、価格帯において変化が出ている。

逆に管理費が最も高いのは

階高では 40～59 階の超々高層 戸数規模では 1,000 戸以上の超大型物件
最寄り駅からの時間では徒歩 5 分以内 平均価格では 1 億円以上のマンション
となっている。

2011 年の首都圏マンションの m²あたり管理費単価は 216.43 円 であり、総有効分譲面積から試算すると、管理費総額(月額あたり)は 6 億 7,859 万 3,973 円(2011 年分譲の新規供給戸数分のみ) となっている。m²あたりの管理費は 2010 年の 223.72 円に比べ 7.29 円の下落で、下落率は 3.3% である。下落幅が 7.29 円であるため、2011 年の平均専有面積 70.46 m²換算では月額 514 円、年間では 6,164 円安くなっている。

エリア別では、都区部が 249.82 円、都下 194.74 円、神奈川県 195.48 円、埼玉県 189.55 円、千葉県 191.89 円と、神奈川県と埼玉県は上昇したが、都区部、都下、千葉県は 2010 年に比べて下落している。最も高い都区部と最も安い埼玉県の差額は 60.27 円であり、専有面積 70 m²換算で 1 年間の管理費額は 5 万 627 円の違いとなる。

階高で見ると、2011年は40階～59階の超々高層物件の管理費が最も高く（㎡当たり管理費340.93円）、次いで20階～39階建ての超高層物件（同279.78円）、5階以下の低層物件（同221.64円）の順となっている。2007、2008年と同様の結果となっている。

いずれの年も5階以下が上位に入っているのは、高額エリア（1種低層住専エリア）を中心に分譲される低層・小規模の高級物件によるもの。逆に最も安価であったのは、いずれの年も10～19階で、㎡当たり管理費単価は2011年199.60円（2010年204.03円、2009年196.05円、2008年196.66円、2007年189.70円）となっている。いずれの年も10～19階に比べて20～39階の管理費単価は60円～90円以上跳ね上がっており、超高層物件と中・高層物件との差が目立つ結果となっている。

戸数規模では、2011年は1,000戸以上の超大型物件が最も高く（同260.01円）、次いで49戸以下の小規模物件（同234.55円）、300～499戸（同231.81円）の管理費が高かった。2010年以前も1,000戸以上、49戸以下の順は変わらず、超超大型物件と小規模物件が高い傾向に変化はなかった。一方、最も安価であったのは、前年の100～299戸（同204.61円）から変わり50～99戸（201.84円）となっており、2年連続で100円台がなくなった。

2011年の市区町村別の1㎡当り管理費の上位は、

都区部 千代田区 = 444.13円 港区 = 403.95円 渋谷区 = 335.97円

都下 国分寺市 = 246.11円 西東京市 = 227.37円 武蔵野市 = 225.81円

神奈川県 鎌倉市 = 274.87円 逗子市 = 243.30円 相模原市南区 = 231.38円

埼玉県 蕨市 = 328.28円 さいたま市南区 = 251.19円 さいたま市中央区 = 236.78円

千葉県 八千代市 = 286.19円 市川市 = 230.08円 浦安市 = 229.06円

となっている。

都区部、神奈川県は立地的にも人気が高く、分譲価格が高い地区ほど管理費単価の上位を占める傾向にあるが、都下、埼玉県、千葉県では超高層マンションの供給実績が管理費の高低に影響を与えている。

最寄駅からの時間を見ると、駅から近い物件ほど管理費単価が高く、2007年～2011年のいずれの年も変わらない。2011年は管理費が最も安いのが従前までのバス便物件から、徒歩15分以上（177.91円）に変わっている。

平均価格による管理費の動向では、価格に比例して管理費が上がっており、億ションの415.91円に対して、2,999万円以下の管理費は177.57円となっており、その差は2.34倍となっている。ボリュームゾーンである4,000～4,999万円（204.90円）に対しても2.03倍である。

問合せ先 (株)不動産経済研究所 企画調査部

T E L.03 (3225) 5301 <http://www.fudousankeizai.co.jp/>

1㎡当たりの管理費の動向

単位:円。

1.地区別

	都 区 部	都 下	神 奈 川 県	埼 玉 県	千 葉 県	首 都 圏
2007年	262.73	196.19	203.67	177.28	188.98	211.32
2008年	257.77	202.53	203.42	173.25	192.14	215.91
2009年	250.85	194.12	202.13	179.05	188.18	216.54
2010年	263.39	203.79	194.22	188.72	193.24	223.72
2011年	249.82	194.74	195.48	189.55	191.89	216.43

2.戸数規模別

	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年
49戸以下	224.15	235.75	244.07	256.48	234.55
50～99戸	194.64	196.30	202.42	210.76	201.84
100～299戸	204.65	205.95	197.91	204.61	203.96
300～499戸	213.03	209.24	229.13	208.67	231.81
500～999戸	208.05	231.24	206.93	234.23	227.11
1,000戸以上	361.71	331.51	276.09	311.44	260.01

3.駅からの所要時間

	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年
5分以内	236.64	236.68	236.07	241.07	236.31
6～10分未満	213.21	226.22	218.92	233.47	221.21
10～15分未満	193.69	193.04	205.75	197.70	186.05
15分以上	187.78	193.69	189.38	193.56	177.91
バス便	191.09	188.60	179.94	191.35	185.60

4.階高

	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年
～5階	225.29	236.13	239.92	227.15	221.64
6～9階	201.41	199.93	199.77	208.97	204.91
10～19階	189.70	196.66	196.05	204.03	199.60
20～39階	286.29	261.46	292.90	293.16	279.78
40～59階	292.27	348.85	263.50	305.74	340.93

5.平均価格

	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年
2999万円以下	174.14	184.71	207.36	202.82	177.57
3999万円以下	189.73	191.13	188.30	191.29	187.67
4999万円以下	198.58	195.47	204.85	209.53	204.90
6999万円以下	227.75	232.85	239.28	238.67	248.24
9999万円以下	305.53	295.50	307.48	336.99	327.00
1億円以上	401.94	425.74	430.41	467.67	415.91

各エリア別 1㎡当たり管理費の上位5地区

2008年

2009年

2010年

2011年

都 区 部	順位	地 区	管 理 費	順位	地 区	管 理 費	順位	地 区	管 理 費	順位	地 区	管 理 費
	1	港 区	443.27	1	千 代 田 区	391.43	1	千 代 田 区	475.80	1	千 代 田 区	444.13
	2	渋 谷 区	396.27	2	港 区	381.60	2	港 区	461.17	2	港 区	403.95
	3	目 黒 区	353.28	3	渋 谷 区	349.74	3	台 東 区	323.56	3	渋 谷 区	335.97
	4	杉 並 区	331.29	4	台 東 区	340.98	4	品 川 区	307.01	4	豊 島 区	328.64
	5	品 川 区	319.26	5	品 川 区	302.87	5	渋 谷 区	306.18	5	新 宿 区	304.19

都 下	順位	地 区	管 理 費	順位	地 区	管 理 費	順位	地 区	管 理 費	順位	地 区	管 理 費
	1	武 蔵 野 市	282.19	1	国 立 市	344.42	1	武 蔵 野 市	305.95	1	国 分 寺 市	246.11
	2	西 東 京 市	250.70	2	武 蔵 野 市	244.96	2	調 布 市	267.62	2	西 東 京 市	227.37
	3	小 金 井 市	236.82	3	三 鷹 市	240.22	3	羽 村 市	233.75	3	武 蔵 野 市	225.81
	4	羽 村 市	233.35	4	清 瀬 市	234.01	4	狛 江 市	228.32	4	小 金 井 市	218.54
	5	国 立 市	231.14	5	国 分 寺 市	226.06	5	立 川 市	213.52	5	国 立 市	212.53

神 奈 川 県	順位	地 区	管 理 費	順位	地 区	管 理 費	順位	地 区	管 理 費	順位	地 区	管 理 費
	1	鎌 倉 市	498.99	1	逗 子 市	261.65	1	川 崎 市 多 摩 区	251.57	1	鎌 倉 市	274.87
	2	逗 子 市	305.36	2	鎌 倉 市	254.67	2	川 崎 市 麻 生 区	246.89	2	逗 子 市	243.30
	3	川 崎 市 麻 生 区	254.66	3	横 浜 市 西 区	248.47	3	海 老 名 市	230.47	3	相 模 原 市 南 区	231.38
	4	横 浜 市 港 南 区	223.44	4	横 浜 市 神 奈 川 区	229.87	4	横 浜 市 中 区	222.48	4	川 崎 市 麻 生 区	230.64
	5	川 崎 市 中 原 区	223.25	5	川 崎 市 麻 生 区	229.32	5	横 浜 市 西 区	217.48	5	横 浜 市 南 区	225.63

埼 玉 県	順位	地 区	管 理 費	順位	地 区	管 理 費	順位	地 区	管 理 費	順位	地 区	管 理 費
	1	鳩 ヶ 谷 市	224.08	1	所 沢 市	206.76	1	蕨 市	283.70	1	蕨 市	328.28
	2	新 座 市	218.49	2	蕨 市	203.04	2	所 沢 市	272.31	2	さいたま市南区	251.19
	3	さいたま市浦和区	216.73	3	さいたま市浦和区	196.43	3	さいたま市見沼区	231.16	3	さいたま市中央区	236.78
	4	北 葛 飾 郡 杉 戸 町	212.02	4	桶 川 市	195.62	4	三 郷 市	212.09	4	所 沢 市	217.02
	5	さいたま市大宮区	209.49	5	春 日 部 市	192.01	5	東 松 山 市	202.92	5	三 郷 市	209.87

千 葉 県	順位	地 区	管 理 費	順位	地 区	管 理 費	順位	地 区	管 理 費	順位	地 区	管 理 費
	1	柏 市	237.20	1	千 葉 市 稲 毛 区	246.66	1	千 葉 市 稲 毛 区	267.47	1	八 千 代 市	286.19
	2	白 井 市	232.25	2	八 千 代 市	239.92	2	白 井 市	231.01	2	市 川 市	230.08
	3	鎌 ヶ 谷 市	223.13	3	白 井 市	233.38	3	浦 安 市	228.99	3	浦 安 市	229.06
	4	浦 安 市	222.05	4	千 葉 市 花 見 川 区	208.57	4	船 橋 市	202.13	4	千 葉 市 中 央 区	206.84
	5	我 孫 子 市	216.68	5	佐 倉 市	207.46	5	市 川 市	193.50	5	習 志 野 市	204.40